

Kinh nghiệm & những điều cần biết khi mua bán nhà đất

Mua bán nhà đất là giao dịch có giá trị lớn, đòi hỏi người mua và người bán kiểm tra kỹ pháp lý, quy hoạch, giá trị tài sản và các điều khoản trong hợp đồng. Tổng hợp những kinh nghiệm thực tế và lưu ý quan trọng giúp quá trình mua bán diễn ra an toàn, hạn chế rủi ro.

1 Trước khi đi xem: chuẩn bị của người mua tỉnh táo

Đa số người mua vỡ kế hoạch tài chính vì chỉ nhìn *giá rao bán* mà quên **chi phí thật của một thương vụ**. Một căn nhà 3 tỷ có thể ngốn thêm 80–120 triệu tiền thuế – phí – môi giới. Hãy xác định **ngân sách trần đã bao gồm mọi chi phí** trước khi đi xem bất kỳ căn nào.

Bảng bóc tách chi phí một thương vụ mua bán nhà đất

Khoản chi phí	Mức phổ biến (2026)	Ai thường chịu
Thuế thu nhập cá nhân	2% giá chuyển nhượng	Bên bán (thường đàm phán bên mua gánh)
Lệ phí trước bạ	0,5% giá tính lệ phí	Bên mua
Phí công chứng	Theo bậc, tối đa 70 triệu	Hai bên thỏa thuận
Phí thẩm định + cấp sổ	~0,15–0,5% + lệ phí	Bên mua
Phí môi giới	1–2% giá bán	Bên bán (nếu qua sàn/cò)

Mẹo: khoản “ai chịu thuế TNCN” là điểm đàm phán kinh điển. Nếu bên bán yêu cầu bên mua nộp thay 2%, hãy quy đổi thẳng vào giá để so sánh các lựa chọn cho công bằng.

Nếu vay ngân hàng, chỉ nên để **khoản trả nợ hằng tháng dưới 40% thu nhập** và chuẩn bị trước hồ sơ chứng minh thu nhập. Đừng chốt cọc khi chưa được ngân hàng thẩm định sơ bộ hạn mức (xem mục 8).

2 Đi thực địa: đọc vị một bất động sản trong 30 phút

Ảnh và lời môi giới luôn đẹp hơn thực tế. Đến tận nơi, đi bộ quanh khu, và kiểm tra những thứ camera không quay:

◉ CHECKLIST KHẢO SÁT HIỆN TRẠNG

- **Ranh & diện tích:** đo lại thực tế, đối chiếu với sổ; cảnh giác đất bị lấn hoặc lối đi chung chưa rõ ràng.
- **Đường & pháp lý lối đi:** hẻm có nằm trong sổ không, có bị quy hoạch mở đường/lộ giới cắt vào không.
- **Ngập – hướng – nền:** hỏi hàng xóm về ngập mùa mưa, hướng nắng, nền có bị sụt/lún.
- **Hạ tầng & môi trường:** điện, nước, thoát nước, sóng điện thoại; gần trạm điện cao thế, nghĩa trang, kênh ô nhiễm?
- **Hàng xóm & an ninh:** nói chuyện với 2–3 nhà lân cận – nguồn tin thật nhất về tranh chấp, an ninh, quy hoạch.

Nên đi xem **ít nhất 2 lần vào 2 khung giờ khác nhau** (ban ngày và giờ tan tầm) để đánh giá kẹt xe, tiếng ồn, ngập nước.

3 Tự thẩm định pháp lý: lá chắn 5 lớp trước khi xuống tiền

Hãy đi qua đủ 5 lớp dưới đây – bỏ sót một lớp là mở đường cho rủi ro mất tiền.

LÁ CHẮN 5 LỚP

Thẩm định pháp lý nhà đất trước khi xuống tiền
Qua đủ 5 lớp mới đặt cọc — bỏ sót một lớp là rủi ro mất tiền

1

SỔ ĐỎ / SỔ HỒNG THẬT
Đối chiếu bản chính tại Văn phòng đăng ký đất đai; soi photo, tem, mã QR. Trang 3–4 sổ có ghi chú thế chấp không?

2

NGƯỜI BÁN ĐỦ QUYỀN ĐỊNH ĐOẠT
Sổ đứng tên ai? Tài sản chung vợ chồng → cần CẢ HAI ký. Đồng sở hữu / thừa kế chưa chia / uỷ quyền phải kiểm tra kỹ.

3

QUY HOẠCH & MỤC ĐÍCH SỬ DỤNG
Tra bản đồ quy hoạch (app/cổng tỉnh) + xin thông tin bằng Phiếu 13/ĐK tại VP đăng ký. Đất có dính lộ giới, cây xanh, dự án?

4

TRANH CHẤP / THẾ CHẤP / KÊ BIÊN
Hỏi UBND xã–phường, hàng xóm; nhờ Văn phòng công chứng tra hệ thống ngăn chặn. Đất đang thế chấp phải giải chấp trước khi mua.

5

HIỆN TRẠNG KHỚP SỐ
Đo ranh thực tế, lối đi chung, diện tích so với sổ; kiểm tra lấn chiếm, ngập, hạ tầng điện–nước, an ninh khu.

Nguồn: tổng hợp Luật Đất đai 2024, Luật Nhà ở 2023, Bộ luật Dân sự 2015 — [luattueminh.vn](#)

Lá chắn 5 lớp thẩm định pháp lý nhà đất – qua đủ mới đặt cọc.

Lớp 1 – Sổ đỏ/Sổ hồng thật và đối chiếu gốc

Luôn xem **bản chính** (không nhận bản photo/công chứng sao y để quyết định). Soi photo, tem chống giả, mã QR; đối chiếu số sổ tại **Văn phòng đăng ký đất đai**. Đặc biệt kiểm tra **trang 3–4 của sổ** – nơi ghi biến động, thế chấp: nếu còn ghi chú thế chấp chưa gỡ, đất đang cầm ở ngân hàng.

Lớp 2 – Người bán có đủ quyền định đoạt không?

Sổ đứng tên ai thì người đó (và đồng sở hữu) phải ký. Ba tình huống dễ khiến hợp đồng vô hiệu:

- **Tài sản chung vợ chồng:** bắt buộc **cả hai vợ chồng cùng ký**; thiếu một chữ ký có thể bị tuyên vô hiệu.
- **Đồng sở hữu / thừa kế chưa phân chia:** cần toàn bộ đồng sở hữu hoặc văn bản phân chia di sản hợp lệ.

- **Bán qua ủy quyền:** kiểm tra hợp đồng ủy quyền còn hiệu lực, đúng phạm vi được bán; cảnh giác ủy quyền “bán thay” để né thuế.

Lớp 3 – Quy hoạch & mục đích sử dụng

Đây là rủi ro “vô hình”: đất đẹp nhưng dính quy hoạch giao thông, cây xanh, dự án thì gần như mất giá trị. Cách tự tra:

- Tra bản đồ quy hoạch trên **cổng/ứng dụng quy hoạch của tỉnh, thành phố** (nhiều địa phương đã số hóa).
- Xin thông tin chính thức bằng **Phiếu yêu cầu cung cấp thông tin đất đai (Mẫu 13/ĐK)** tại Văn phòng đăng ký đất đai – kết quả có giá trị pháp lý (xem mẫu ở mục 10).
- Đọc ký hiệu loại đất trên sổ (ODT: đất ở đô thị, CLN: cây lâu năm, LUK: lúa...) để biết **có được xây nhà ở không**; đất nông nghiệp muốn xây phải chuyển mục đích.

Lớp 4 – Tranh chấp, thế chấp, kê biên

Hỏi UBND xã/phường và hàng xóm về tranh chấp ranh, lối đi, thừa kế. Nhờ **Văn phòng công chứng tra hệ thống ngăn chặn** để biết tài sản có đang bị kê biên/ngăn chặn giao dịch. Nếu đất đang thế chấp, phải **giải chấp xong trước khi công chứng** – ràng buộc rõ trong hợp đồng đặt cọc.

Lớp 5 – Hiện trạng khớp sổ

Diện tích, ranh, số tầng thực tế phải trùng với giấy tờ. Nhà xây vượt phép, lấn ranh, hoặc “một sổ nhiều nhà” sẽ vướng khi sang tên và cấp phép sau này.

▲ LƯU Ý PHÁP LÝ QUAN TRỌNG

Mua nhà đất bắt buộc phải **công chứng/chứng thực hợp đồng**; **giấy viết tay hoặc vi bằng KHÔNG thay thế được** và không sang tên được. Vi bằng chỉ ghi nhận sự việc, không phải hợp đồng chuyển nhượng.

Chi tiết pháp lý xem thêm các bài trong cụm: “Hợp đồng mua bán nhà đất có bắt buộc công chứng không?”, “Giấy viết tay mua bán nhà đất: rủi ro & khi nào được công nhận”, “Mua bán nhà đất không có sổ đỏ”.

4 Nhận diện bẫy: 9 dấu hiệu nên dừng lại ngay

Khi gặp một trong các dấu hiệu sau, hãy chậm lại và kiểm tra kỹ – đừng để bị hời “chốt gấp kéo mất”:

🚩 CỜ ĐỎ — CẢNH BÁO RỦI RO

- Giá rẻ hơn thị trường 20–30% mà không lý do hợp lý.
- Chỉ đưa sổ photo, khất bản chính hoặc viện cớ “sổ đang ở ngân hàng”.
- Hối đặt cọc gấp: “nhiều người hỏi lắm”, “giá này chỉ hôm nay”.
- Bán bằng vi bằng / giấy tay / hợp đồng ủy quyền thay vì công chứng chuyển nhượng.
- Đề nghị ghi “hai giá”: giá công chứng thấp để né thuế (rủi ro giả tạo, trốn thuế).
- Đất phân lô/tách thửa nhập nhèm, bán chung một sổ, chưa tách được sổ riêng.
- Người ký không phải chủ sổ, thiếu chữ ký vợ/chồng hoặc đồng sở hữu.

- **Môi giới né tránh câu hỏi** về quy hoạch, tranh chấp, lỗi đi.
- **Yêu cầu chuyển tiền trước khi công chứng** vào tài khoản “bên thứ ba” lạ.

5 Đàm phán giá như người trong nghề

Giá rao thường đã “cộng biên độ trả giá”. Muốn ép giá có cơ sở, đừng mặc cả cảm tính – hãy dùng dữ liệu:

- **Định giá tham chiếu:** so sánh 3–5 giao dịch/rao bán tương đương cùng khu, cùng loại, gần thời điểm.
- **Điểm tựa đàm phán:** mọi khiếm khuyết pháp lý/hiện trạng (nhà cũ, hướng xấu, thuế bên bán phải nộp) đều là lý do giảm giá có căn cứ.
- **Độc tâm lý người bán:** bán gấp vì cần tiền, nhà rao lâu chưa bán, chính chủ hay đầu tư – quyết định biên độ giảm.
- **Đàm phán điều khoản, không chỉ con số:** ai chịu thuế, thời gian giao nhà, ràng buộc giải chấp – nhiều khi giá trị hơn vài chục triệu.

6 Đặt cọc an toàn – khâu dễ mất tiền nhất

Phần lớn tranh chấp bắt đầu từ hợp đồng cọc sơ sài. Nguyên tắc:

- Mức cọc hợp lý **5–10% giá trị**; cọc quá nhiều thì rủi ro nếu bên bán trở mặt.
- **Ghi rõ trong hợp đồng cọc:** giá bán chính thức, ai nộp thuế, thời hạn công chứng, và điều khoản buộc bên bán **giải chấp/xóa thế chấp trước khi công chứng**.
- **Điều khoản phạt cọc:** bên mua bỏ cọc mất tiền cọc; bên bán trở mặt phải trả lại cọc và bồi thường một khoản tương đương (Điều 328 Bộ luật Dân sự).
- **Thanh toán qua ngân hàng, giữ chứng từ;** nên công chứng hoặc lập vi bằng cho việc giao nhận tiền cọc.

Chi tiết mẫu và quy định phạt cọc xem bài chuyên sâu: [“Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất: mẫu + quy định phạt cọc \(Điều 328 BLDS\)”](#).

7 Công chứng → nộp thuế → sang tên: đi đúng thứ tự

Sau khi cọc, giao dịch đi qua ba chặng. Làm đúng thứ tự để không mất quyền lợi:

Bước	Làm gì	Lưu ý
1. Công chứng	Ký HĐ chuyển nhượng tại tổ chức công chứng trong tỉnh nơi có nhà đất	Mang bản chính sổ, CCCD, giấy tờ hôn nhân
2. Nộp thuế – phí	TNCN 2% + lệ phí trước bạ 0,5%	Khai thuế trong 10 ngày; nộp tại cơ quan thuế/một cửa
3. Sang tên (đăng ký biến động)	Nộp hồ sơ tại Văn phòng đăng ký đất đai (Mẫu 11/ĐK)	Nhận sổ mới ~10–20 ngày làm việc

Chỉ **thanh toán nốt phần còn lại sau khi hồ sơ sang tên được tiếp nhận**; giữ lại khoảng 5% đến khi cầm sổ mới. Quy trình A–Z xem bài “Thủ tục mua bán nhà đất 2026: quy trình A–Z”.

8 Vay ngân hàng: những điều môi giới ít nói

- Ngân hàng định giá theo giá thẩm định của họ, **thường thấp hơn giá mua**; hạn mức vay (LTV) phổ biến 60–70% giá thẩm định, không phải giá mua.
- Giải ngân thường **gắn với thời điểm công chứng/đăng ký thế chấp**; cần tính dòng tiền để không “kẹt” giữa cọc và giải ngân.
- **Lãi suất ưu đãi chỉ 6–12 tháng đầu**, sau đó thả nổi; hỏi rõ biên độ và lãi suất tham chiếu.
- **Chi phí ẩn**: phí thẩm định tài sản, phí công chứng thế chấp, bảo hiểm khoản vay, phí trả nợ trước hạn.

9 Gặp sự cố sau khi cọc – xử lý thế nào?

◆ TÌNH HUỐNG THƯỜNG GẶP

- **Bên bán đổi ý/tăng giá**: căn cứ hợp đồng cọc yêu cầu tiếp tục hoặc đòi lại cọc + khoản bồi thường tương đương (Điều 328).
- **Phát hiện quy hoạch/ tranh chấp sau khi cọc**: nếu hợp đồng cọc có điều khoản “cam kết pháp lý sạch”, bên bán vi phạm thì bên mua được đòi lại cọc và bồi thường.
- **Đất vướng thế chấp không giải chấp được**: dừng giao dịch, yêu cầu hoàn cọc theo điều khoản đã ký; không thanh toán tiếp.
- **Đã lỡ mua giấy tay và giờ tranh chấp**: có thể khởi kiện yêu cầu Tòa công nhận nếu đã thực hiện $\geq 2/3$ nghĩa vụ (Điều 129 BLDS), hoặc đòi lại tiền theo Điều 131.

10 Mẫu & công cụ tự kiểm tra

Phiếu yêu cầu cung cấp thông tin đất đai (Mẫu 13/ĐK)

Đây là công cụ mạnh nhất để tự tra quy hoạch, tình trạng tranh chấp/thế chấp và chủ sử dụng thật của thửa đất – nộp tại Văn phòng đăng ký đất đai nơi có bất động sản.

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Mẫu số 13/ĐK
(Ban hành kèm theo Nghị định số 101/2024/NĐ-CP)

**PHIẾU YÊU CẦU CUNG CẤP
DỮ LIỆU / THÔNG TIN ĐẤT ĐAI**

(Dùng để tra cứu quy hoạch, tình trạng pháp lý thửa đất trước khi mua)

Kính gửi: Văn phòng đăng ký đất đai TP. Hà Nội

1. Người yêu cầu cung cấp thông tin

Họ và tên/Tổ chức: **TRẦN THỊ B**

Số CCCD/Định danh: **001190005678** Điện thoại: **09xx xxx xxx**

Địa chỉ: **Số 30 phố Huế, phường Cửa Nam, TP. Hà Nội**

2. Thông tin thửa đất cần cung cấp

Thửa đất số: **48** Tờ bản đồ số: **21**

Địa chỉ thửa đất: **Số 12 đường Láng, phường Láng, TP. Hà Nội**

3. Danh mục dữ liệu đề nghị cung cấp

- ☒ Thông tin thửa đất (mục đích, thời hạn, nguồn gốc)
☒ Thông tin quy hoạch sử dụng đất
☒ Tình trạng tranh chấp, thế chấp, kê biên
☒ Người sử dụng đất / chủ sở hữu tài sản

Hình thức nhận kết quả: **Nhận trực tiếp tại VP đăng ký đất đai**

Người tiếp nhận
(Ký, ghi rõ họ tên)

....., ngày **05** tháng **8** năm **2026**
Người yêu cầu
(Ký, ghi rõ họ tên)

Phiếu yêu cầu cung cấp thông tin, dữ liệu đất đai (Mẫu 13/ĐK, NĐ 101/2024) – ảnh minh họa cách điền.

[↓ Tải Phiếu 13/ĐK](#)

Checklist kiểm tra trước khi mua – in ra mang theo

Bản tick-list gọn để mang theo khi đi xem đất và trước khi đặt cọc:

Checklist kiểm tra trước khi mua nhà đất

Tick đủ trước khi đặt cọc — in ra mang theo khi đi xem đất

Giấy tờ & pháp lý

- ✓ Xem BẢN CHÍNH Số đo/Số hồng, đối chiếu tại VP đăng ký đất đai
- ✓ Tên trên sổ trùng CCCD người bán; nếu tài sản chung → đủ chữ ký vợ + chồng
- ✓ Trang 3–4 sổ KHÔNG có ghi chú thế chấp / biến động chưa gỡ
- ✓ Đất KHÔNG tranh chấp (xác nhận UBND xã–phường)
- ✓ KHÔNG dính quy hoạch, lộ giới, dự án (tra bản đồ + Phiếu 13/ĐK)
- ✓ Đúng mục đích sử dụng, còn thời hạn; không lấn chiếm

Hiện trạng & khảo sát

- ✓ Diện tích, ranh giới thực tế khớp sổ (đo lại nếu cần)
- ✓ Lối đi, hẻm, cống thoát; có bị ngập, sạt, gần nghĩa trang/trạm điện?
- ✓ Kiểm tra hàng xóm, an ninh, tiện ích, hạ tầng điện–nước

Tài chính & giao dịch

- ✓ Tính đủ chi phí ẩn (thuế 2%, trước bạ 0,5%, công chứng, môi giới)
- ✓ Nếu vay: ngân hàng định giá đủ, LTV, giải ngân gần công chứng
- ✓ Đặt cọc hợp lý (5–10%), hợp đồng cọc có điều khoản bảo vệ bên mua
- ✓ Thanh toán qua ngân hàng, giữ lại 5% đến khi có sổ sang tên
- ✓ Công chứng đúng nơi có BĐS → nộp thuế → sang tên mới trả hết

© luattuuminh.vn — dùng cho mục đích tham khảo, mỗi giao dịch nên nhờ luật sư rà soát

Checklist due-diligence: tick đủ trước khi xuống tiền.

F Câu hỏi thường gặp (FAQ)

Có nên mua nhà đất qua vi bằng hoặc giấy tay để rẻ hơn không?

Không. Vi bằng chỉ ghi nhận sự việc, giấy tay không công chứng thì không sang tên được và dễ bị tuyên vô hiệu. Rủi ro mất trắng cao hơn nhiều so với khoản “tiết kiệm”.

Đặt cọc bao nhiêu phần trăm là an toàn?

Thường **5–10% giá trị**. Quan trọng hơn con số là điều khoản: buộc bên bán giải chấp, cam kết pháp lý sạch, thời hạn công chứng rõ ràng.

Làm sao biết đất có dính quy hoạch?

Tra bản đồ quy hoạch trên cổng/app của tỉnh, và xin thông tin chính thức bằng **Phiếu 13/ĐK** tại Văn phòng đăng ký đất đai – kết quả này có giá trị pháp lý để đối chiếu.

Nhà đứng tên một người, có cần vợ/chồng cùng ký không?

Nếu là **tài sản chung trong thời kỳ hôn nhân** thì cần cả hai vợ chồng ký, dù sổ chỉ đứng tên một người. Thiếu chữ ký có thể khiến hợp đồng vô hiệu.

Nên trả hết tiền khi nào?

Chỉ thanh toán nốt **sau khi hồ sơ sang tên được tiếp nhận**, và giữ lại ~5% đến khi nhận sổ mới đứng tên mình.

Kết luận

Mua bán nhà đất an toàn không nằm ở may mắn mà ở **kỷ luật kiểm tra**: chuẩn bị đủ tài chính (gồm chi phí ẩn), khảo sát thực địa, đi qua lá chắn 5 lớp pháp lý, cảnh giác cờ đỏ, đàm phán có dữ liệu, đặt cọc chặt chẽ và thanh toán đúng nhịp. Hãy **in checklist mang theo** và với giao dịch giá trị lớn, nên nhờ luật sư/công chứng viên rà soát trước khi ký.

Miễn trừ trách nhiệm

Bài viết cung cấp thông tin & kinh nghiệm tham khảo, cập nhật ngày 11/8/2026 và có thể thay đổi khi có văn bản mới. Mỗi giao dịch có tình tiết riêng; nên nhờ luật sư/công chứng viên đánh giá hồ sơ cụ thể trước khi giao dịch.